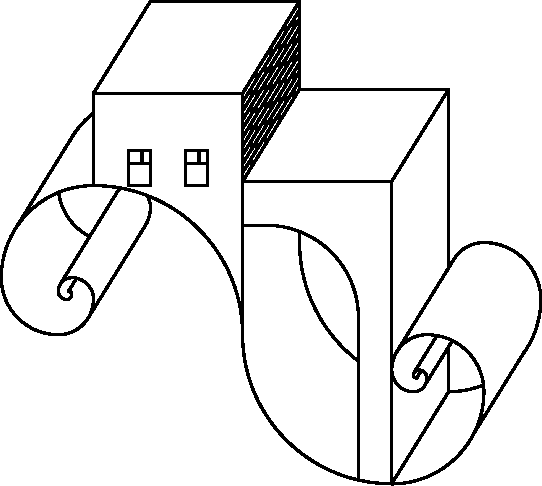
**Общество с ограниченной ответственностью**



**«Диара»**

ИНН 6149018772 КПП 614901001

Юридический и почтовый адрес:

346132, Ростовская область, г. Миллерово, ул. 3 Интернационала,31-б Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают

влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0669.05-2013-6149018772-П-033 от 28.10.2015 г.,

выданное Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»

**Строительство жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район,**

**г. Миллерово, пер. Белгородский, 14, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0041501:183**

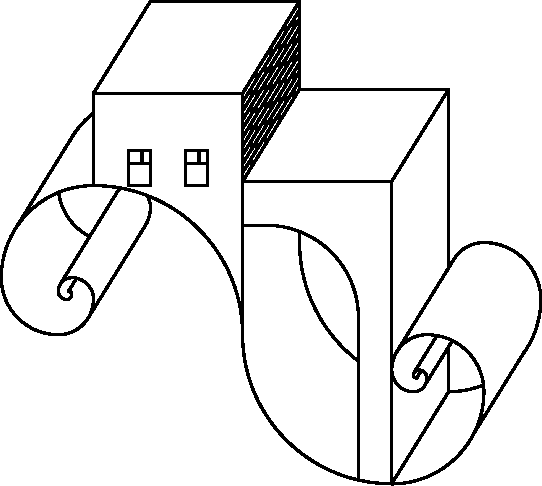
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства**

**69-22**

# 2022 год

**Общество с ограниченной ответственностью**



**«Диара»**

ИНН 6149018772 КПП 614901001

Юридический и почтовый адрес:

346132, Ростовская область, г. Миллерово, ул. 3 Интернационала,31-б Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают

влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0669.05-2013-6149018772-П-033 от 28.10.2015 г.,

выданное Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»

**Строительство жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район,**

**г. Миллерово, пер. Белгородский, 14, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0041501:183**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства**

**69-22**

**Директор** **А.А. Громов**

# 2022 год

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование разделов и подразделов** | **Страница** |
| **69-22-ПЗ.С** | **Содержание** | 3 |
| **69-22-ПЗ.СП** | **Состав проекта** | 5 |
| **69-22-ПЗ** | **Текстовая часть** | 6 |
| 1 | Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – сокращение минимальных отступов от проектируемого здания жилого дома до границ  земельного участка | 6 |
| 1.1 | Характеристика земельного участка | 7 |
| 1.2 | Технико-экономические показатели | 13 |
| 1.3 | Решения по инженерной подготовке территории. Решения по инженерной защите территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и  грунтовых вод | 14 |
| 1.4 | Организация рельефа вертикальной планировкой | 14 |
| 1.5 | Решения по благоустройству территории | 14 |
| 1.6 | Зонирование территории земельного участка | 14 |
| 1.7 | Решения по озеленению территории | 15 |
| 1.8 | Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту  капитального строительства | 15 |
| 1.9 | Внешний и внутренний вид объекта капитального  строительства, его пространственная, планировочная и функциональная организация | 15 |

Изм. ГИП

Инв. № подл.

Взам. инв. №

Кол.уч Лист №док.

Подп. и дата

Черный А.В.

Подп.

Дата

# 69-22-ПЗ.С

Стадия Лист Листов

Проверил Разработал Н. контр.

Согласовано

Громов А.А. Короткова Ю.А Матвеева В.С.

## Содержание

П 3

## ООО

«Диара»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.10 | Решения по отделке фасадов здания | 15 |
| 1.11 | Вывод | 16 |
|  | **Приложения** | 17 |
| Приложение А | Выписка из реестра членов саморегулируемой организации  № 11-08-22-00669 от 11.08.2022 г. | 19 |
| Приложение Б | Выписка из ЕГРН на земельный участок с КН 61:54:0041501:183 от 01.11.2019 г. № 61/026/850/2019-1762 | 21 |
| Приложение В | Отчёт по инженерным изысканиям, выполненный ООО  «ИЗЫСКАТЕЛЬ» в 2014 г | 24 |
|  | **Графическая часть** |  |
| Лист 1. 69-22 | Схема планировочной организации земельного участка.  М 1:500 |  |
| Лист 2. 69-22 | Схема посадки жилого дома. М 1:500 |  |

Взам. инв. №

Изм.

Инв. № подл*.*

Кол.уч Лист №док.

Подп.

Дата

# 69-22-ПЗ.С

Лист 4

Подп. и дата

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № тома | Обозначение | Наименование | Примечание |
| 1 | 69-22 | Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального  строительства |  |

Изм. ГИП

Инв. № подл.

Взам. инв. №

Кол.уч Лист №док.

Подп. и дата

Черный А.В.

Подп.

Дата

# 69-22-ПЗ.СП

Стадия Лист Листов

Проверил Разработал Н. контр.

Согласовано

Громов А.А. Короткова Ю.А Матвеева В.С.

## Состав проекта

П 5

ООО

«Диара»

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | **1. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – сокращение минимальных отступов от проектируемого здания жилого дома до границ земельного участка**  Данная часть проектной документации на «Строительство жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, пер. Белгородский, 14, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0041501:183», разработана на основании:   * задания на проектирование, выданного заказчиком; * выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:54:0041501:183 № 61/026/850/2019-1762 от 01.11.2019 г.;   При разработке проектной документации соблюдены требования следующих нормативных документов:   * Федерального закона № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. «Градостроительный кодекс РФ»; * Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; * СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» от 30.12.2016 г.; * СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75» от 16.12.2016 г.; * СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям» от 24.04.2013 г.; | | | | | | | | | |
| Согласовано |  | |  | |  |
|  | |  | |  |
|  | |  | |  |
|  | |  | |  |
|  | | Взам. инв. № | |  | |
| Подп. и дата | |  | |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | | | |
|  |  |  |  |  |  |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |
| Инв. № подл. | |  | | ГИП | | Черный А.В. | |  |  | Пояснительная записка | Стадия | Лист | Листов |
| Проверил | | Громов А.А. | |  |  | П | 6 |  |
| Разработал | | Короткова Ю.А | |  |  | ООО  «Диара» | | |
| Н. контр. | | Матвеева В.С. | |  |  |
|  | |  | |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | * - СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»; * Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденных Решением Собрания депутатов Миллеровского района   № 102 от 21.09.2018 г.;   * Нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования «Миллеровское городское поселение» Миллеровского района Ростовской области, утвержденных Решением Собрания депутатов Миллеровского городского поселения № 81 от 26.02.2018 г.   **1.1 Характеристика земельного участка**  Проектируемый объект «Строительство жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, пер. Белгородский, 14, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0041501:183» (далее проектируемое здание жилого дома) расположен в северном планировочном районе города Миллерово Ростовской области, на земельном участке, находящемся в районе сложившейся застройки.  Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:54:0041501:183 № 61/026/850/2019-1762 от 01.11.2019 г.;  категория земель - земли населенных пунктов;   * вид разрешенного использования – «индивидуальные жилые дома».   Земельный участок вытянутой прямоугольной конфигурации. Площадь отведенного земельного участка для строительства - 0,06 га.  Земельный участок с КН 61:54:0041501:183 граничит:   * + с севера – с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Бородинская, 6/16, на ЗУ с КН 61:54:0041501:372; | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 7 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | * с юга – с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, пер. Белгородский, 12, на ЗУ с КН 61:54:0041501:184; * с запада – с автомобильным проездом по пер. Белгородскому;   + с востока - с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, пер. Казанский, 11, на ЗУ с КН 61:54:0041501:190.   В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Миллеровского городского поселения, утвержденными Решением Собрания депутатов Миллеровского района № 102 от 21.09.2018 г., земельный участок с КН 61:54:0041501:183 расположен в зоне Ж-1 (зона индивидуальной усадебной жилой застройки), для которой установлены следующие параметры разрешенного строительства: | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 8 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |
| --- | --- |
| **Параметры** **разрешённого** **строительства,** **реконструкции** **объектов** **капитального строительства** | |
| **Площадь земельного участка** | |
| максимальная | 1500 м2 (для индивидуального жилищного строительства) |
| минимальная | 200 м2 (для индивидуального жилищного строительства) |
| **Количество этажей** | |
| максимальное | до 3 этажей, включая все надземные и подземные этажи, в том числе технический, мансардный, цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки  земли не менее чем на 2м |
| минимальное | Настоящим подразделом градостроительного регламента не  устанавливается |
| **Высота зданий, сооружений** | |
| максимальная | 12м. Высота здания ограничивается количеством этажей (включаются все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2м), для блокированных 3 этажа. За исключением земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям охраны  объектов культурного наследия |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | В соответствии с п. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 9 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |
| --- | --- |
| **Параметры** **разрешённого** **строительства,** **реконструкции** **объектов** **капитального строительства** | |
| минимальная | настоящим подразделом градостроительного регламента не  устанавливается |
| **Процент застройки** | |
| максимальный | 1. В условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%. 2. В условиях реконструкции сложившейся застройки (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может   превышать 70%. |
| Минимальный | Настоящим подразделом градостроительного регламента не  устанавливается |
| **Иные показатели** | |
| максимальная высота оград  вдоль улиц | 2м |
| максимальная высота оград  между соседними участками | 2м (разрешены только сетчатые или решетчатые ограждения) |
| отступ застройки от красной линии улицы | От красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов не менее чем на 3м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц. Расстояние от хозяйственных построек до  красных линий улиц и проездов не менее 5м |
| отступ застройки от межи, разделяющей соседние участки | от жилого дома – 3м, в условиях реконструкции от жилого дома – 1м, от постройки для содержания скота и птицы – 4м, от других построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) – 1м (при условии соблюдения противопожарных разрывов), от стволов высокорослых деревьев – 4м, от стволов среднерослых, деревьев  – 2м, от кустарника – 1м |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.  Правообладатель земельного участка, расположенного по адресу: пер. Белгородский, 14, г. Миллерово Миллеровского района Ростовской области, считает целесообразным размещение здания жилого дома согласно прилагаемой схемы (см. лист 1 графической части) с отклонением от параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка:   * с западной стороны – с 3,0 м до 2,0 м; * с северной стороны с 5,0 м до 0,0 м.   Обременениями для использования земельного участка с достаточной эффективностью являются неблагоприятные характеристики для застройки земельного участка, а именно:  1) Земельный участок с КН 61:54:0041501:183 находится в зоне влияния от улично-дорожной сети. В связи с этим подъезд к проектируемому зданию осуществляется с западной стороны от земельного участка, по пер. Белгородскому. Ввиду того, что собственник земельного участка планирует строительство жилого дома размерами 13,50 м х 18,50 м с западной стороны земельного участка, а его размеры ограничены, в целях экономически целесообразной планировки земельного участка настоящим проектом приняты решения по организации парковочного пространства, размещению вспомогательных построек и других элементов благоустройства с восточной стороны земельного участка. При соответствии параметров разрешенного строительства объекта, в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка, на рассматриваемой территории не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы с обеспечением внутренней эргономики помещений. | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 10 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | 2) Рельеф участка полого-наклонный, с общим уклоном территории к северу. Согласно отчету по инженерно - геологическим изысканиям, выполненному ООО «ИЗЫСКАТЕЛЬ» в 2014 г., на объект «Строительство инженерно-технических объектов и сооружений (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение-, канализация-, телефонизация), жилищное строительство, расположенных по адресу: Ростовская область, Миллеровский р-н, г. Миллерово, южнее земельного участка по адресу: ул. Жукова 17», который располагается в непосредственной близости от проектируемого жилого дома на земельном участке с КН 61:54:0041501:183 по пер. Белгородскому, 14, инженерно – геологические характеристики неблагоприятны для застройки земельного участка (см. приложение В).  В соответствии с классификацией грунтов, установленной ГОСТом 25100-2011 «Грунты. Классификация» от 12.07.2012 г. грунты представлены осадочными связными глинистыми делювиальными отложениями – суглинками. Сверху данные отложения перекрыты почвенно-растительным слоем. Специфическими грунтами на данном участке являются просадочные грунты. К неблагоприятным для строительства геологическим процессам и явлениям на участке изысканий относится потенциально опасное подтопление грунтовыми водами.  Учитывая изложенное, планируемое строительство жилого дома необходимо произвести с западной стороны, на самой высокой площадке земельного участка, что не представляется возможным без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка.  Плотность застройки земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, пер. Белгородский, 14, составляет 36,0%, что удовлетворяет Правилам землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденным Решением Собрания депутатов Миллеровского района № 102 от 21.09.2018 г, согласно | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 11 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | которым максимальный процент застройки в условиях вновь застраиваемых территорий не может превышать 50% от площади земельного участка.  В процессе эксплуатации проектируемый жилой дом не будет нарушать технические характеристики и эксплуатационный режим зданий окружающей застройки, а также будет сохранять в пределах норм продолжительность инсоляции и освещенность помещений в близлежащих зданиях.  Уровень ответственности проектируемого здания жилого дома в соответствии с Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384 – ФЗ от 30.12.2009 г. – нормальный.  Степень огнестойкости проектируемого здания жилого дома согласно СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» – II.  Класс конструктивной пожарной опасности проектируемого здания жилого дома в соответствии с СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» - С0.  Класс функциональной пожарной опасности проектируемого здания жилого дома по Федеральному закону «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123 - Ф3 от 22.07.2008 г. – Ф1.4 (одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные).  С учетом посадки здания и ориентацией фасада на проезжую часть испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов в результате осуществления планируемой застройки, не повлечет нарушение противопожарных норм и норм инсоляции окружающей застройки.  Существующие жилые дома, расположенные на смежных земельных участках, имеют степень огнестойкости – II.  В соответствии с т. 2 п. 5.3.2 ст. 5.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 12 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между существующими зданиями и проектируемым зданием жилого дома, при вышеуказанной степени огнестойкости и классе их конструктивной пожарной опасности, составляют не менее 6 м.  Возведение на земельном участке здания жилого дома с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства не повлечет нарушения прав граждан на беспрепятственное и свободное перемещение по пер. Белгородскому. Проектируемое здание не будет препятствовать свободному доступу транспортных средств жильцов, пожарных автомобилей и не будет преграждать пешеходные пути к расположенным в непосредственной близости зданиям.  Озеленение на участке выполнено за счет естественного травяного покрова и составляет 54,0% от общей площади земельного участка.  Памятники архитектуры на участке строительства отсутствуют.  **1.2** **Технико-экономические показатели**  Основные характеристики объекта капитального строительства, планируемого к размещению:  Площадь земельного участка – 600,0 м2 Площадь застройки – 215,9 м2  Процент застройки в границах проектирования – 36,0% Этажность – 1  Площадь твердых покрытий – 60,0 м2 Процент твердых покрытий – 10,0% Площадь озеленения – 324,1 м2 Процент озеленения – 54,0% | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 13 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | * 1. **Решения по инженерной подготовке территории. Решения по инженерной защите территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод**   Для предотвращения замачивания грунтов дождевыми и талыми водами вокруг проектируемого здания жилого дома предусмотрена отмостка шириной не менее 1,0 м.  Проектом предусматривается отвод дождевых и талых поверхностных вод по естественным и спланированным поверхностям земли, покрытиям тротуаров и площадок по рельефу в пониженные места.   * 1. **Организация рельефа вертикальной планировкой**   Выполнение вертикальной планировки на земельном участке с КН 61:54:0041501:183 не требуется.   * 1. **Решения по благоустройству территории**   Проектом предусмотрены следующие мероприятия по благоустройству территории:   * устройство отмостки из твердого покрытия вокруг здания; * устройство асфальтобетонного покрытия и покрытия из тротуарной плитки на прилегающей к участку территории; * устройство нового и сохранение существующего озеленения.   **1.6** **Зонирование территории земельного участка**  Зонирование земельного участка данным проектом не предусматривается. | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 14 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | * 1. **Решения по озеленению территории**   Озеленение прилегающей территории решено следующим образом: рекомендуется производить посадку декоративных клумб из однолетников в открытый грунт, а также использовать переносные элементы цветочного декора.   * 1. **Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**   Внешний подъезд к объекту капитального строительства предусматривается со стороны пер. Белгородский. Проезд имеет асфальтобетонное покрытие.   * 1. **Внешний и внутренний вид объекта капитального строительства, его пространственная, планировочная и функциональная организация**   Объект капитального строительства расположен на земельном участке с КН 61:54:0041501:183 по пер. Белгородский, 14.  Предусмотренная проектом планировочная и функциональная организация здания обеспечивает нормальные условия эксплуатации с соблюдением санитарных и противопожарных норм и требований к земельным участкам.   * 1. **Решения по отделке фасадов здания**   Настоящим проектом не разрабатывались. | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 15 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **1.11 ВЫВОД**  Объект «Строительство жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, пер. Белгородский, 14, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0041501:183», улучшит архитектуру и внешний облик пер. Белгородский, так как в настоящий момент архитектура улицы складывается из застройки малоэтажными жилыми домами, имеющими разнообразную отделку фасадов и не представляющими собой единый архитектурный облик.  В соответствии со ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ - правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.  Планировочная организация земельного участка определяется местом размещения участка в планировочной и функциональной структуре городского поселения, а также неблагоприятными инженерно – геологическими характеристиками земельного участка, которые препятствуют эффективному использованию объекта без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.  Возведение на земельном участке здания жилого дома с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства не повлечет нарушения прав граждан на беспрепятственное и свободное перемещение по пер. Белгородскому. Проектируемое здание не будет препятствовать свободному доступу транспортных средств жильцов, | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 16 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | пожарных автомобилей и не будет преграждать пешеходные пути к расположенным в непосредственной близости зданиям.  Таким образом, испрашиваемое разрешение на отклонение от параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка составит:   * с западной стороны – с 3,0 м до 2,0 м; * с северной стороны с 5,0 м до 0,0 м. | | | | | | | |
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл*.* |  |
|  |  |  |  |  |  | 69-22-ПЗ | Лист |
|  |  |  |  |  |  |
| 17 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата |